

# **INFORME DE COMISARIO**

Ibarra, 29 de marzo de 2018

## **A los Señores Accionistas de la Compañía MECPROMOTORES S.A.**

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisaria Principal de MECPROMOTORES S.A., presento a continuación el respectivo informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada y proporcionada por la Administración en relación con la marcha de la compañía, su situación financiera y los resultados obtenidos al 31 de diciembre del 2018.

### **Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de la implementación y mantenimiento de un adecuado control interno que se determine como necesario, para permitir que los estados financieros no contengan distorsiones o errores importantes.

### **Responsabilidad de la Comisaria**

Mi responsabilidad como comisaria de la compañía es expresar una opinión sobre los estados financieros de MECPROMOTORES S.A.; opinión que se fundamenta en la revisión efectuada sobre el cumplimiento por parte de la administración de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones emitidas por el Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría; se incluyeron procedimientos de: revisiones aleatorias de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros, revisión de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para aplicar estas revisiones y evaluaciones, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación que sustenta las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018; esto en cuanto a los libros contables de la compañía. En cuanto a los libros sociales, se ha obtenido acceso a las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

### **Sucesos influyentes del período 2018**

#### **a) Ventas, Costo de Ventas y Márgen Comercial**

En el período 2018 Mecpromotores S.A. cerró la comercialización de 8 casas correspondientes a la etapa No. 2 de El Milagro, cuyo ingreso alcanzó el valor de \$548.000 a un precio de venta promedio de \$68.500 por cada unidad habitacional. El costo de construcción de estas 8 unidades de vivienda fue de \$389.946,59. Así mismo se vendieron 2 casas del conjunto San Francisco por un valor de \$140.000, cuyo costo de construcción fue de \$103.811,26. Como consecuencia, se obtuvo un margen operacional de \$194.242,15, es decir el 39.34% sobre el costo, gestión que resulta positiva si se compara con el margen del 45.05% obtenido en el período 2017 y 23.28% en el 2016.

#### **b) Cuentas por Cobrar Clientes**

Se registra en esta cuenta el valor de \$ 151.780,02, de los cuales \$66.500 corresponden a la Sra. Sandra Maldonado por la vivienda No. 4 del conjunto San Francisco, cuyo crédito hipotecario se está tramitando; \$70.000 corresponden al señor Edison Rivera Fernández por la vivienda por la vivienda No. 43 de la Etapa 2 de El Milagro cuyo ingreso se registra en forma posterior en febrero 2019.. El valor restante, \$15.280,02 igualmente corresponden a saldos por venta de viviendas que paulatinamente serán recaudados.

#### **c) Cuentas por Cobrar y por Pagar Relacionadas**

Las cuentas por cobrar relacionadas más importantes reflejan el valor de \$10.747 al consorcio Mecra por préstamos y \$33.229 A Javier Ramírez por ventas (servicios de construcción).

Las cuentas por pagar relacionadas a Editores MMA Asociados Cía Ltda. al mes de diciembre 2018 alcanzan un saldo de \$56.407.44 por préstamo y \$190.802,34 por facturas pendientes de pago por servicios de publicidad, imprenta y administrativos. En el 2018 se registraron pagos por \$229.890.34.

La administración de la compañía ha confirmado que los saldos pendientes serán cancelados paulatinamente .

#### **d) Préstamo Corporación Financiera Nacional**

En el año 2018 debido a la óptima gestión sobre producción y ventas se canceló en su totalidad el valor de \$49.625 del préstamo de \$500.000 concedido por la Corporación Financiera Nacional más los intereses correspondientes por \$8.191,20.

#### **Opinión**

Los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

En mi opinión; los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos, son adecuados y suficientes, se aplicaron en forma consistente en el período 2018; por lo que dicha información refleja en forma veraz, suficiente y razonable, la posición financiera de MECPROMOTORES S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como su desempeño y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

En la ejecución de las 7 viviendas restantes de la segunda etapa de El Milagro y 2 unidades habitacionales del proyecto San Francisco se han aplicado adecuadamente las recomendaciones planteadas en informes de períodos anteriores. El sistema de control interno de MECPROMOTORES S.A., tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos de la Compañía, que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la administración. En el período 2018 Mecpromotores S.A. registró una utilidad \$12.238 en sus operaciones antes de participación trabajadores e impuestos.

Los libros sociales de MECPROMOTORES S.A., cumplen con las disposiciones legales de la Ley de Compañías vigente.

Igualmente, la Sociedad ha cumplido a cabalidad con las disposiciones laborales emitidas por los organismos de control, esto es, Ministerio de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Dejo expresa constancia de la colaboración del personal administrativo de MECPROMOTORES S.A. que fue requerida para la entrega de la información que se juzgó necesaria revisar, la cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

Atentamente,



CPA Angela Soria Flores  
COMISARIA  
Mat.:24235

